

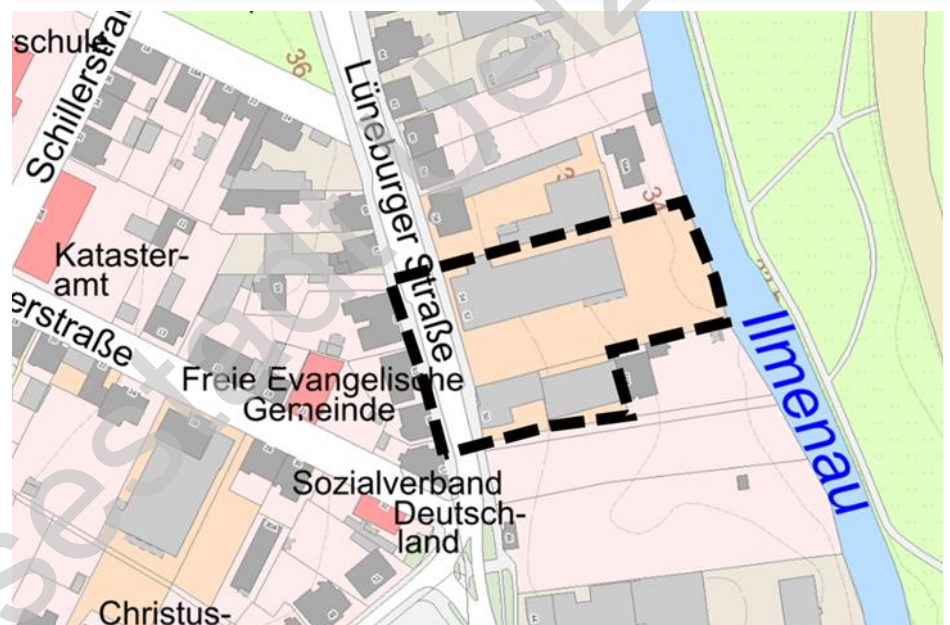
Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen



Umweltbericht

Nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründungen zur
22. Änderung des Flächennutzungsplanes
und zum
Bebauungsplan Nr. 296
„Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2019

Urschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

UMWELTBERICHT

1	Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1).....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1a)	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1b).....	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB) 5	
2.1	Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 zum BauGB)	5
2.1.1	Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	5
2.1.2	Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	7
2.1.3	Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	8
2.1.4	Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	10
2.1.5	Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	10
2.1.6	Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	15
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	15
2.1.8	Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).....	15
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	19
2.2	Fachpläne.....	20
2.3	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.....	20
2.4	Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	21
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB).....	21
3.1	Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2d)	21
3.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)	21
3.3	Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)	22
4	Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3).....	23
4.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3a).....	23
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3b)	24
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c).....	24
4.4	Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3d)	24

1 Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern nur in der Begründung zur Planung.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl

- für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- als auch für den Bebauungsplan Nr. 296.

Sie werden im Parallelverfahren bearbeitet (§ 8 Abs. 3 BauGB). Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes fällt dabei etwas kleiner aus, da die *Lüneburger Straße* nicht Teil der Änderung ist. Im Bebauungsplan wird diese in einem Teilbereich mit einbezogen. Durch die Aufstellung im Parallelverfahren kann eine detailliertere Bewertung der zu erwartenden Eingriffe anhand der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Liegt nur eine Flächennutzungsplanänderung vor, so wäre allein eine allgemeine Abschätzung möglich. Insgesamt beziehen sich die nachfolgenden Aussagen vorrangig auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine darüberhinausgehenden Auswirkungen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben

(Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1a)

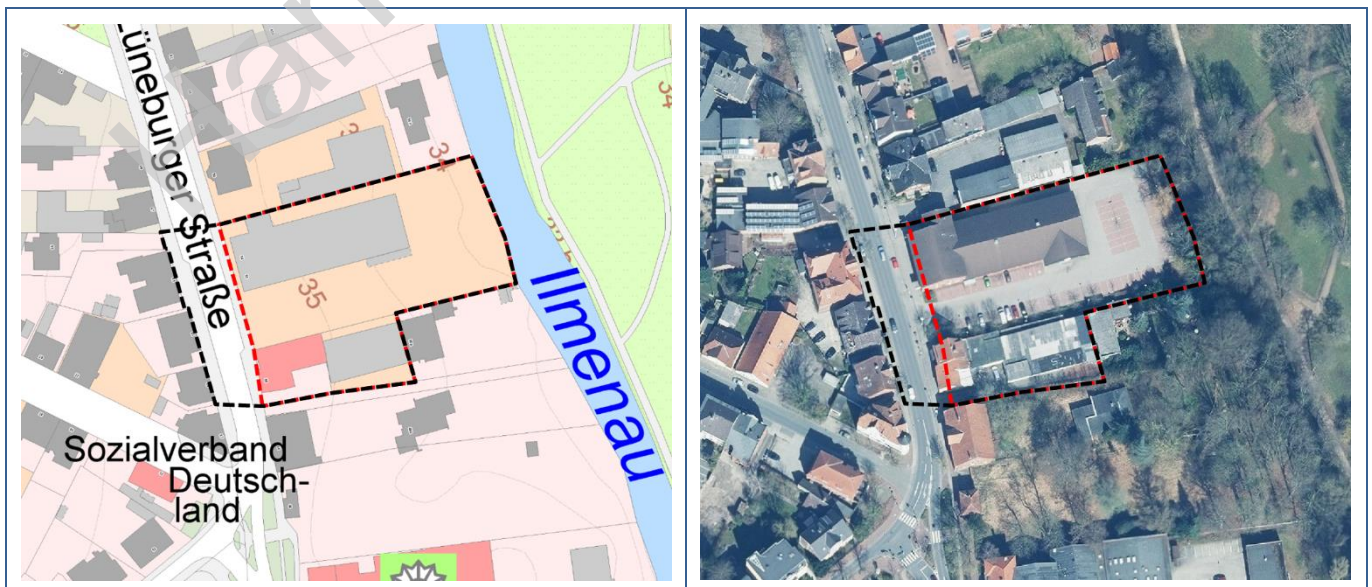
Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Hansestadt Uelzen, den Neubau und damit die Vergrößerung eines Lebensmitteldiscounters in Verbindung mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu ermöglichen. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Festsetzung von einem Sonstigen Sondergebiet (SO) wird hierzu im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Standort/Größe

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Hansestadt Uelzen zwischen der Ilmenau im Osten angrenzend und der Innenstadt im Süden. Die Größe beträgt ca. 6.490 m² (Bebauungsplan) bzw. 5.340 m² (Flächennutzungsplanänderung).

Abb 1 Umgrenzung des Plangebietes (Bebauungsplan: schwarz / Flächennutzungsplanänderung: rot; eigene Darstellung auf Grundlage Karten, Luftbild LGLN 2021)



Bestand

Innerhalb des Plangebietes besteht im Norden ein Lebensmitteldiscounter mit seinen großflächigen Stellplatzflächen im Osten und Süden. Im Süden ist ein Gemeindehaus der Freien Evangelischen Gemeinde ansässig, welches für die Erweiterung abgerissen werden soll.

Planung

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird die derzeitige gemischte Baufläche in eine Sonderbaufläche geändert. Im Bebauungsplan wird anstelle des derzeitigen Mischgebietes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Lebensmitteldiscounters ist diese Festsetzung erforderlich.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1b)

Fachgesetze

- Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).
- sie sollen dazu beitragen, eine menschwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern... (§ 1 Abs. 5 BauGB).
- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten (...) insbesondere der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a BauGB).
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a BauGB).

Diese oben angeführten Grundsätze finden Berücksichtigung. Mit der Planung wird eine bereits stark versiegelte Fläche genutzt, um die Bebauung an geänderte Ansprüche anzupassen.

Bei der Planung werden folgende Fachgesetze berücksichtigt:

Abb 2 Für die Planung relevante Gesetze

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Fachplanungen

- Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Landschaftsrahmenplan (LRP)¹ – Für den Landkreis Uelzen liegt ein Landschaftsrahmenplan (§ 11 BNatSchG) vor. Er datiert aus dem Jahr 2012. Die Aussagen werden in den nachfolgenden Schutzgütern berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP)² – Ein Landschaftsplan Hansestadt Uelzen liegt vor, gilt jedoch als veraltet (Stand: 1998). Die Aussagen wurden überprüft.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)³ – Die Aussagen des Regionales Raumordnungsprogramms des Landkreises aus dem Jahr 2019 werden in den nachfolgenden Schutzgütern berücksichtigt.

Schutzgebiete

Die nachfolgende Übersicht zeigt die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten, geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld des Plangebiets. Sie werden nachfolgend bei den Schutzgütern behandelt.

1 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)
2 Stadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen (November 1998)
3 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (2019)

Abb 3 Vorkommen von Schutzgebieten im Plangebiet bzw. der Umgebung

Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb
Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)	2628-331	Ilmenau mit Nebenbächen	nein	östlich des Plangebietes, angrenzend
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	-	-	-	-
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	-	-	-	-
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	LSG UE 00032	Obere Ilmenau	nein	östlich des Plangebietes, angrenzend
	LSG UE 00025	Stadtforst Uelzen	nein	nordwestlich des Plangebietes, ca. 0,6 km entfernt
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	-	-	-	-
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	-	-	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	GLB UE 00009	Baumschutzsatzung für die Stadt Uelzen	ja	-
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	-	-	-	-

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB)

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich, werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der nicht die Zulässigkeit konkreter Vorhaben begründet, kann diese Betrachtung in der Regel nur verallgemeinernd und überschlägig erfolgen. Zudem wird eine Nullvariante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert.

Die Beschreibung des derzeitigen Zustandes sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei (Nicht-)Durchführung der Planung erfolgt einzeln für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild. Weiterhin werden potentielle umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter geprüft.

2.1 Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 zum BauGB)

2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Biotoptypen – Das Plangebiet wird bereits durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4 „Innenbereich Lüneburger Straße“ überplant. Dieser setzt zum Großteil ein Mischgebiet fest. Hier darf die Versiegelung mit Überschreitung durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche maximal 80 % betragen, was auch durch den ansässigen Lebensmitteldiscounter mit dazugehörigen Stellplätze und Zufahrten und die südlich angrenzende Bebauung mehr als erfolgt ist. Entlang der Ilmenau im Osten bestehen kleinere Grünflächen, auf denen u.a. die bestehenden Bestände an Bäumen, Sträuchern und Hecken zu erhalten sind.

Umgebung – Außerhalb des Plangebiets befindet sich die Wohn- und Geschäftsbebauung mit zu meist hohen Versiegelungsraten entlang der *Lüneburger Straße*. Im Osten grenzt die Ilmenau mit zahlreichen Gehölzen sowie eine Parkanlage an. Die Ilmenau ist hier als Landschaftsschutzgebiet (LSG) "UE-LSG 032 - Obere Ilmenau" und gleichzeitig überlagernd als FFH-Gebiet "071 – Ilmenau mit Nebenbächen" geschützt. Dabei handelt es sich um einen überwiegend naturnahen Fluss mit

zahlreichen Nebenbächen, Feuchtwaldkomplexe mit Erlen-Eschenwäldern, Erlen-Bruchwäldern, Eichen-Hainbuchenwäldern u.a. außerdem Grünland, Hochstaudenfluren, Quellmoore und Sandheiden. Als Begründung für den Schutzstatus wird aufgeführt: „Naturnahe Fließgewässer mit dem größten Komplex von Erlen-Eschenwäldern u. feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern im Naturraum D28. Verbesserung der Repräsentanz von Meer- und Flussneunauge. Vorkommen weiterer Tierarten (z.B. Grüne Keiljungfer).“

Biologische Vielfalt

Die festgestellten Biotopstrukturen und die biologische Vielfalt im Plangebiet besitzen überwiegend eine sehr geringe Wertigkeit. Lediglich die Grünstrukturen entlang der Ilmenau sind als wertvoller bzw. vielfältiger zu beschreiben.

Vorbelastungen

Das Plangebiet ist durch die großflächige Versiegelung mit dem Gebäude des Lebensmitteldiscounters, den dazugehörigen Stellplätzen und Zufahrten sowie die südlich daran angrenzende Bebauung erheblich vorbelastet. Die Bebauung ist entsprechend des derzeit bestehenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 4 erfolgt. Daneben gehen von den angrenzenden und umliegenden Verkehrsflächen Belastungen durch Feinstaub aus.

Auswirkung

Der derzeitige Lebensmitteldiscounter soll abgerissen werden. Der Neubau mit einer vergrößerten Verkaufsfläche wird auf dem gleichen Standort errichtet. Die im südlichen Teilbereich des Plangebietes bestehenden Gebäude werden für eine Vergrößerung der Parkplatzflächen abgerissen. Die großflächige Versiegelung bleibt dementsprechend bestehen.

Die Fläche für Erhaltung von bzw. Bepflanzungen entlang der Ilmenau wird mit 7 m beibehalten und als private Grünfläche festgesetzt. Allerdings befinden sich in diesem Bereich derzeit Stellplatzflächen und keine Gehölze. Hier muss eine Entsiegelung erfolgen. Die Fläche ist entlang der Ilmenau mit einer Strauchhecke anzupflanzen und im Übrigen als Hochstaudenflur zu entwickeln und durch eine Buchenhecke gegen den Parkplatz abzuschirmen; die vorhandenen Gehölze werden gesichert.

An die Erhaltungsfläche angrenzende Grünflächen ohne Erhaltungsfestsetzung werden nicht beibehalten, um dem Betreiber des Lebensmitteldiscounters eine gewisse Freiheit bei der Anordnung seiner Grünflächen zu überlassen. Insbesondere entlang der *Lüneburger Straße* wird ein Pflanzgebot (Heckenpflanzungen) vorgesehen, sodass in diesem Bereich zusätzliche Grünstrukturen entstehen.

Zudem können die Grünstrukturen südlich des Lebensmitteldiscounters entfernt werden. Eine Bebauung ist nach dem bestehenden Bebauungsplan in diesem Bereich jedoch heute bereits möglich. Es entstehen durch die Planung in Bezug auf die Bebaubarkeit nur geringfügige Veränderungen. Dementsprechend sind Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet ebenfalls nicht zu erwarten, wie das erstellte Gutachten zur FFH-Vorprüfung feststellt.⁴ Im Geltungsbereich des Plangebietes und im Nahbereich des angrenzenden FFH-Gebietes befinden sich keine Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen. Es sind weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen durch die geplante Nutzung zu erwarten.

Die vorliegende Planung sieht neben der Beibehaltung der Grünfestsetzung (mit leichten Veränderungen) zusätzlich eine Stellplatzbegrünung vor. Je 7 Stellplätze ist ein stadtklimafester Laubbaum (u.a. Trockenstresstoleranz und eine Verträglichkeit gegenüber Temperatur- und Niederschlagextremen) zu pflanzen und zu erhalten. Die nicht überbauten Flächen sind als gestaltete Grünanlagen anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Einsatz von Kies, Schotter, Steinen, Folien o. Ä. ist bei der Gestaltung der Grünflächen bzw. der Flächen, die nicht überbaubar und als Grünanlagen anzulegen sind, nicht zulässig. Flachdachflächen sind zudem vollständig zu begrünen, soweit sie nicht der Belichtung oder untergeordneten technischen Anlagen dienen. Dadurch wird das Schutzgut Pflanzen an diesem Standort gestärkt.

Arten- und Biotopschutz

Artenschutz – Es sind keine gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet bekannt. Zufallsfunde liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen ist auch nicht mit dem Auftreten besonders geschützter Pflanzenarten zu rechnen, sodass die Belange des Artenschutzes nicht negativ berührt werden können.

⁴ Bebauungsplan Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“ der Stadt Uelzen, Gutachten zur FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung; Ina Lindemann, 27.10.2022

Biotopschutz – Im Plangebiet und direkt angrenzend finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung werden keine Veränderungen erwartet. Mit einer Entsiegelung und Vergrößerungen der Grünbereiche ist nicht zu rechnen.

2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**Bestand**

Ein Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebiets ist nicht bekannt. Das Plangebiet ist zum Großteil stark versiegelt. Es sind lediglich kleinere Grünstrukturen vorhanden. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung sowie der Nutzung und den daraus resultierenden Störungen, eignet sich der Standort demnach vorwiegend als Habitat für störungstolerante Arten. In dem Gebäude und in den Bäumen können Habitatstrukturen für Vögel und unter Umständen auch für Fledermäuse bestehen.

Im Osten befindet sich allerdings ein FFH-Gebiet. Es ist entsprechend des Art. 6, Abs. 2-4 FFH-Richtlinie in Verbindung mit § 34 BNatSchG zu schützen. Danach sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten, für die das Gebiet ausgewiesen worden ist, zu vermeiden.

Als besondere Arten, deren Lebensräume mit dem FFH-Gebiet "071 – Ilmenau mit Nebenbächen" geschützt werden sollen und die potenziell im betrachteten Gewässerabschnitt vorkommen, werden genannt:

Fischotter (*Lutra lutra*): Das FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ gilt als besonders bedeutsames Gebiet für die Wiederausbreitung des Fischotters. Allerdings ist im betrachteten innerstädtischen Abschnitt nicht davon auszugehen, dass dieser eine erhebliche Bedeutung für die Ansiedlung einer Population gewinnt. Bestenfalls kann eine Wanderwegfunktion angenommen werden.

Kammolch (*Triturus cristatus*): Ziel ist der Erhalt und die Förderung von Kammolch-Populationen, die vornehmlich auf sonnenexponierter Kleingewässer angewiesen sind; auch hierfür bietet der betrachtete Gewässerabschnitt keine hervorzuhebende Eignung.

Groppe (*Cottus gobio*), Rapfen (*Aspius aspius*), Steinbeißer (*Cobitis taenia*), Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Meerneunauge (*Petromyzon marinus*), Bitterling (*Rhodeus sericeus amarus*), Flussperlmuscheln (*Margaritifera margaritifera*), Bachmuschel / Kleine Flussmuschel (*Unio crassus*): Diesen Arten kommt im Gewässersystem der Ilmenau auch in dem betrachteten Gewässerabschnitt eine wesentliche Bedeutung für den Schutz dieser Art zu.

Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*): Ziel ist der Erhalt und die Förderung der Population der grünen Keiljungfer durch Verbesserung der Gewässergüte (z. B. Sedimentfallen) und die Wiederherstellung einer natürlichen Fließgewässerdynamik – u. a. durch die Einstellung der Gewässerunterhaltung – im Fließgewässersystem der Ilmenau.

Daneben bietet das Gewässer sowie die dazugehörigen Grünstrukturen und Gehölze einen Lebens- und Jagdraum für Vögel und Fledermäuse.

Biologische Vielfalt

Die festgestellten Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes sind infolge ihrer aktuellen Nutzung von geringer Wertigkeit. Es ist hier im Wesentlichen von einem Vorkommen siedlungstoleranter Arten auszugehen. Insgesamt ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als gering zu bezeichnen. Allerdings bietet das östlich außerhalb des Plangebietes gelegene FFH-Gebiet einen Lebens- und Jagdraum für viele Tierarten. Dementsprechend besteht in diesem Bereich eine höhere Vielfalt.

Vorbelastung

Durch die aktuelle Nutzung, insbesondere durch die hohe Versiegelung und die Störungen durch Anlieferung und die Verkehrsbewegungen auf der großen Stellplatzfläche, ist das Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Tiere erheblich vorbelastet. Von den angrenzenden Nutzungen und den Verkehrsflächen gehen ebenfalls Störungen für Tiere aus.

Auswirkung

Die Planung sichert weiterhin mit der Festsetzung von Grünflächen, verbunden mit Geboten zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, bestehende Grünflächen bzw. Gehölze, die der Tierwelt einen Lebensraum bieten können. Die in den übrigen Bestands-

flächen angetroffenen Biotoptypen lassen erwarten, dass durch die Überplanung eines Mischgebietes mit einem sonstigen Sondergebiet mit ebenfalls hoher Versiegelung keine seltenen und geschützten Arten oder Lebensgemeinschaften betroffen sind. Es ist davon auszugehen, dass hier keine erheblichen Eingriffe in die Tierwelt mit der Planung ermöglicht werden. Eine verdichtende Bebauung war bereits nach bisheriger planungsrechtlicher Situation zulässig.

Ebenso ist davon auszugehen, dass die für die Erhaltungsziele des FFH-Schutzgebietes maßgeblichen Schutzgüter bzw. -ziele nicht erheblich und nachhaltig durch die Aufstellung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden. Weder ist eine Flächeninanspruchnahme vorgesehen, noch ist die Möglichkeit erkennbar, dass in Folge der Planung Stoffeinträge oder sonstige Störeffekten ausgelöst werden könnten.

Die Planung sorgt vielmehr mit der Festsetzung von Grünflächen und des Gebotes zum Erhalt und Anpflanzen von Bepflanzungen dafür, dass am Rande des FFH-Gebietes eine Pufferfläche und abschirmende Gehölzstrukturen dauerhaft gesichert werden. Negativen Auswirkungen auf wertgebende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und deren Habitate sind nicht wahrscheinlich.⁵

Artenschutz

Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt werden. Bei Umsetzung der Planung können insbesondere durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen auftreten, die geeignet sein können, Verbotstatbestände zu erfüllen. Allerdings besteht im Plangebiet bereits ein Lebensmitteldiscounter. Es sind keine darüber hinaus gehenden betriebsbedingten Störungen zu erwarten. Baubedingte Störungen können durch Beschränkungen der Bauaktivitäten auf unproblematische Zeiten vermieden werden.

Auch ggf. erforderliche Schnitt- und Beseitigungsmaßnahmen an den vorhandenen Gehölzstrukturen könnten sich negativ auswirken. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Entfernung von Gehölzen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämnungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä.) lassen sich die Verbotstatbestände jedoch vermeiden. Der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Verbot von Schnittmaßnahmen an Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September) ist bei allen Maßnahmen zu beachten.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Bebauung und die Versiegelung durch Zufahrten und Stellplatzflächen blieben erhalten, eine Entsiegelung zugunsten einer weiteren Begrünung ist nicht absehbar.

2.1.3 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtflächengröße von rd. 6.490 m². Es besteht bereits eine hohe Versiegelung der Fläche. Im Norden befindet sich das Gebäude eines Lebensmitteldiscounters sowie die dazugehörigen großflächigen Stellplatzflächen und Zufahrten. Im Süden besteht ebenfalls eine großflächige Bebauung bzw. Versiegelung. Im Plangebiet finden sich kleinere Grünstrukturen mit Baum- und Strauchbeständen.

Vorbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten Bereich in der Kernstadt von Uelzen und beinhaltet im Westen einen Teilbereich einer Verkehrsfläche (*Lüneburger Straße*). Darüber hinaus besteht in der Umgebung eine vorwiegend gemischt genutzte Bebauung, die wie auch das Plangebiet zumeist stark versiegelt sind. Ebenfalls ermöglicht der derzeit gültige Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4 – Ausweisung als Mischgebiet – eine Bebauung, die auch bereits seit langem besteht. Durch diese Voraussetzungen ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Fläche erheblich vorbelastet.

Auswirkungen

Die angestrebte Planung sieht eine Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes bzw. die Änderung in eine Sonderbaufläche vor. Damit wird eine maximale Versiegelung von 90 % ermöglicht, entsprechend ca. 4.530 m². Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 233, ist bereits heute eine Versiegelung von 80 % möglich. Die zuvor festgesetzten Grünflächen mit Pflanzenerhalt werden beibehalten, jedoch in einem Teilbereich verkleinert. Realbestand ist wie ausgeführt davon nicht betroffen. Demnach sind kaum Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Zudem

⁵ ebenda

wird mit der Änderung einer innenliegenden bebauten Fläche, der Inanspruchnahme bislang unberührter, im Außenbereich gelegener Flächen vorgebeugt.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die aktuelle Situation bestehen. Die Fläche würde weiter als Standort für den Lebensmitteldiscounter genutzt. Die großflächige Versiegelung würde nicht verändert.

Hansestadt Uelzen

2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

In der westlichen Hälfte des Plangebietes liegt mittlerer Gley-Podsol vor, im Osten wird der Bodentyp als tiefer Gley angegeben.⁶ Suchräume für schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und der Umgebung nicht verzeichnet.⁷ Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial) wird für die Fläche als gering eingestuft.⁸ Das Plangebiet weist keine Rohstoffvorkommen auf.⁹

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlast. Hier ist durch die vorherige Nutzung eine Verunreinigung der Bodens erfolgt. Im Zuge des Baus des bestehenden Lebensmitteldiscounters 2002 wurde der betroffene Bereich mit einer HDPE-Dichtungsbahn oberflächennah eingekapselt. Damit ist auch bei einer Überschwemmung gesichert, dass die Verunreinigungen nicht ausgewaschen werden und in die Ilmenau gelangen.

Vorbelastung

Der Boden des Plangebiets ist mit der großflächigen Versiegelung durch den Lebensmitteldiscounter mit seinen Stellplatzflächen sowie der südlich angrenzenden Bebauung vorbelastet. Schon heute bestehen erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Das mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4 geschaffene Baurecht hat diese Bebauung und Versiegelung von maximal 80 % ermöglicht.

Auswirkung

Als erheblichen Eingriff im Sinne des Bodenschutzes ist zu werten, wenn die natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenaustausch grundlegend ge- bzw. zerstört werden. Die Bodenfunktionen und -wertigkeiten können auf dieser Fläche durch Bodenaustausch und Versiegelung stark beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Versiegelungsrate im geplanten Sonstigen Sondergebiet wird insgesamt maximal 90 % betragen. Damit überschreitet die GRZ den möglichen Versiegelungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 4. Allerdings ist diese Erhöhung aufgrund der geplanten Nutzung sowie der bestehenden Einkapselung notwendig.

Durch den Auftrag bzw. die Überdeckung des vorhandenen Bodens durch neuaufgetragene Materialien, welche meist andere Eigenschaften als der bestehende Boden haben, kann in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung der Boden nicht mehr seinen ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen nachkommen. Durch das Befahren mit Baufahrzeugen und das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen in der Bauphase kommt es zu Bodenverdichtungen. Baubedingt kann es beispielsweise durch Maschinenöl zu Schadstoffeinträgen kommen, was ebenfalls eine Beeinträchtigung verschiedener Bodenfunktionen zur Folge haben kann. Betriebsbedingt wäre der Schadstoffeintrag von winterlichen Räumdiensten zu nennen, was ggf. die Salinität des Bodens zunehmen lässt.

Daneben bleibt die Einhausung der Altlast bestehen. Eine Kennzeichnung der Fläche wird nachrichtlich in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Da das Plangebiet bereits bebaut und stark versiegelt ist, sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut durch erneuten Bodenaustausch zu erwarten.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bodensituation gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert. Die großflächigen Versiegelungen und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen blieben weiterhin bestehen.

2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Grundwasser – Der mittlere Grundwasserhochstand wird in der östlichen Hälfte des Plangebietes mit 3,5 dm unter der Geländeoberfläche (u. GOF) angegeben, der mittlere Grundwassertiefstand mit 11 dm u. GOF. In der westlichen Hälfte liegt der mittlere Grundwasserhochstand bei 7 dm u. GOF und der Grundwassertiefstand bei 17 dm u. GOF.¹⁰

6 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, NIBIS (2017)

7 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, NIBIS (2018)

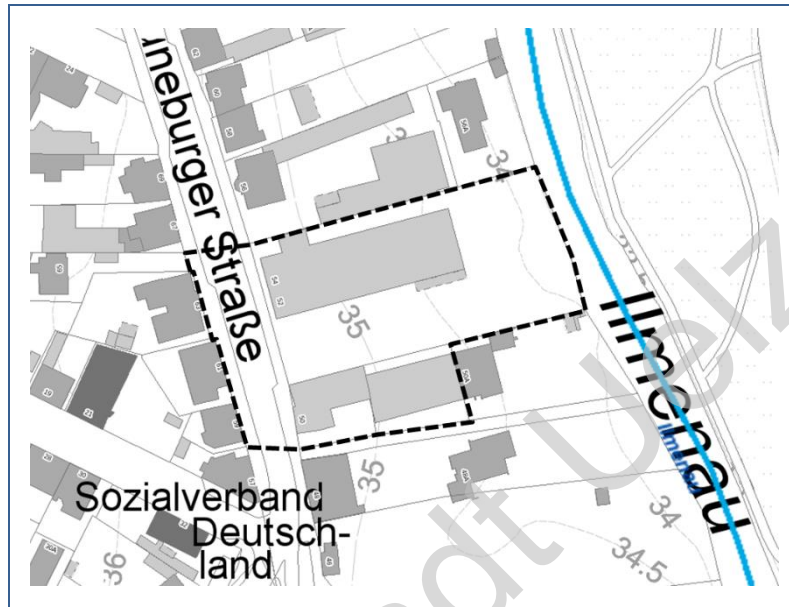
8 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

9 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung, NIBIS (2000)

10 NIBIS-Kartenserver, Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, 2017

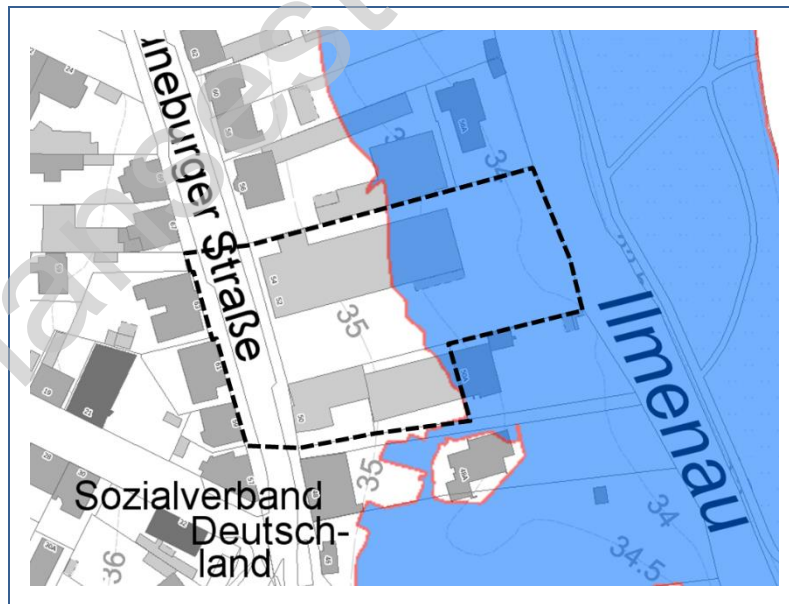
Das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung wird für das gesamte Plangebiet als gering angegeben. Dementsprechend sind die Deckschichten über dem Grundwasser gut durchlässig und lassen Versickerung zu, was in diesem Fall jedoch durch die großflächige Versiegelung beeinträchtigt wird. Die Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche sind gering, was kurze oder keine Verweilzeiten von eingedrungenen Schadstoffen begünstigt. Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) können kaum stattfinden.¹¹

Abb 4 Verlauf und Lage der Gewässer im Plangebiet (eigene Darstellung auf Grundlage von Karte aus umwelt.niedersachsen.de 2021)



Gewässer – Im Osten grenzt die Ilmenau direkt an das Plangebiet an. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer.

Abb 5 Gesetzlich verordnete Überschwemmungsgebiet (eigene Darstellung auf Grundlage von Karte aus umwelt.niedersachsen.de 2021)



Schutzgebiete – Das gesetzlich verordnete Überschwemmungsgebiet der Ilmenau überdeckt die östlichen Bereiche des Plangebietes.¹²

Vorbelastung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets ist durch die großflächige Versiegelung erheblich vorbelastet. Eine natürliche Versickerung kann bereits heute nicht erfolgen.

Auswirkung

Gewässer – Durch die Planung entstehen keine Beeinträchtigungen für das angrenzende Gewässer, auch heute ist das Plangebiet zum Großteil versiegelt. Auswirkungen aufgrund von Überschwemmungen werden unter dem Punkt ‚Schutzgebiete‘ behandelt.

¹¹ NIBIS-Kartenserver, Schutzz Potenzial der Gewässerüberdeckung, 1982

¹² Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

Oberflächenentwässerung – Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Der zulässige Oberflächenwasserabfluss wird über Örtliche Bauvorschrift beschränkt. Maximal $1\text{l}/(\text{s}\cdot\text{ha})$ Niederschlagswasser dürfen in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Entsprechend sind geeignete Rückhaltesysteme im Plangebiet vorzusehen. Der Oberflächenwasserabfluss aus dem Plangebiet soll damit auf einem den natürlichen Verhältnissen angenäherten Niveau gehalten werden. Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes ist jedoch aufgrund der verdichteten Grundstücksfläche und geplanten Nutzung nur eingeschränkt möglich. Es sind weitere bauliche Vorkehrungen zu Rückhaltung und Drosselung erforderlich und auf Baugenehmigungsebene zu klären.

Schutzgebiete – Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten¹³ in Auftrag gegeben, welches nochmal detailliert überprüft, ob das geplante Bauvorhaben innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes liegt. Die wird im Folgenden wiedergegeben. Entsprechend § 78 Abs. 3 WHG sind folgende Punkte bei der Abwägung einer Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Überschwemmungsgebiet zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Für die Planung wurde ein hydrogeologisches Gutachten¹⁴ sowie eine Kurzstellungnahme zu Auswirkungen auf den Hochwasserschutz durch das geplante Vorhaben¹⁵ erstellt, welche nachfolgend zusammengefasst werden, bevor die Punkte § 78 Abs. 3 WHG abgearbeitet werden.

Das hydrogeologische Gutachten soll feststellen, ob das geplante Bauvorhaben innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Ilmenau liegt und es überprüft die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Überschwemmungsverhalten bei Starkregenereignissen auf benachbarte Grundstücke.

In der direkten Nähe gibt es keine Messstellen, weshalb für die Pegelstände der Ilmenau „Niendorf II“ sowie „Hansen“ und die Grundwasserverhältnisse die Grundwassermessstellen „Oldenstadt F1“ sowie „Veerßen“ herangezogen werden. Daneben wurde durch die Joern Thiel Baugrunduntersuchung GmbH die Untergrundbeschaffenheit der Fläche erkundet und die Grundstücke durch das Architekturbüro Tkotz vermessen.

Abb 6 Darstellung von HQ_{häufig}- und HQ₁₀₀-Ereignissen



Der rot markierte Bereich stellt die Fläche dar, die statistisch gesehen im Mittel alle fünf bis 20 Jahre überschwemmt werden würde. Dementsprechend ist nur ein geringfügiger Bereich des Plangebietes betroffen.

13 IGU – Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umweltmanagement Prof. Dr.-Ing. Salomo + Patner GmbH: Hydrogeologisches Gutachten zum Abriss und Neubau eines ALDI-Marktes in Uelzen Lüneburger Straße 52-54, Projekt-Nr. 3520034, 18.08.2020
14 IGU Ingenieurgesellschaft: Hydrogeologisches Gutachten zum Abriss und Neubau eines ALDI-Marktes in Uelzen Lüneburger Straße 52-54, Projekt-Nr. 3520034, 18.08.2020
15 IGU Ingenieurgesellschaft: Kurzstellungnahme zu Auswirkungen auf den Hochwasserschutz durch einen geplanten Neubau des Aldi-Markts in der Lüneburger Straße 52-54, 10.11.2020



Gesetzlich verordnetes Überschwemmungsgebiet: Bei einem alle 100 Jahre auftretenden Ereignis ist ungefähr die Hälfte des Grundstückes betroffen.

Wie schon im Bestand, soll auch in der Planung eine fugenlose Pflasterung erstellt werden. Eine Niederschlagsversickerung kann demnach ebenfalls nicht mittels einer Flächenversickerung erfolgen. Die Vermessungsdaten zeigen, dass das Gelände auf den Grundstücken Lüneburger Straße 52 und 54 sowie der benachbarten Grundstücke in Richtung Ilmenau leicht abfällt, wodurch anfallendes Regenwasser auf dem Parkplatz zur Ilmenau hin abfließt. Damit ist ein Aufstau oder eine Störung des Abflussverhaltens durch den Neubau und eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bei Starkregenereignissen durch den Regenwasserabfluss ausgeschlossen.

Zudem ist geplant weniger Fläche zu versiegeln. „Dies ist als eine vorteilhafte sowie positive Veränderung bezüglich des Abflussverhaltens auf dieser Fläche zu definieren. Daher ist mit keiner erheblichen Veränderung zwischen dem aktuellen und zukünftigen Zustand, hinsichtlich des Überschwemmungsverhaltens auf benachbarten Grundstücken, zu rechnen.“

Daneben wurde nach § 78 Abs. 4 und 5 WHG geprüft, ob das geplante Vorhaben die Vorgaben für eine Ausnahme erfüllt. Eine Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist nur durch eine Ausnahmeregelung im Einzelfall möglich, wenn

1. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Hochwasserrückhaltung (a) – Für das Vorhaben werden die bestehenden Gebäude abgerissen (sowohl der Lebensmittelmarkt, als auch die im Süden des Plangebietes gelegenen Gebäude), im Bereich des Lebensmitteldiscounters wird ein neuer, vergrößerter Markt errichtet, im Süden werden dagegen nur Stellplatzflächen ergänzt. Damit entsteht eine größere Freifläche, die als potenzielles Rückhaltetervolumen dienen kann.

Daneben zeigt sich durch veraltete und ungenaue Höhenangaben in der Abb 6 (unten) ein verschärftes Bild als tatsächlich vorliegend. Der Wasserstand bei einem solchen HQ100-Ereignis liegt für das Gelände in der *Lüneburger Straße* laut NLWKN und Landkreis Uelzen bei 34,59 m NN. Eine Verschneidung der aktuellen Vermessungsergebnisse mit diesem Wasserstand zeigt, dass sich der potenziell überflutete Bereich auf die bestehende und auch die geplante Parkplatzfläche im Osten beschränkt. Es ergibt sich eine maximale Überflutungshöhe von 17 cm.

Bei der im Norden eingemessenen Senke kann, aufgrund der Geländehöhen des angrenzenden Grundstückes, ein Zufluss aus nördlicher Richtung ausgeschlossen werden.

Wasserstand und Abfluss des Hochwassers (b) – „Die Geländefläche weist eine natürliche Neigung zur Ilmenau auf. Dem Rückfluss des Hochwassers wird somit nicht entgegengewirkt.“

Hochwasserangepasste Baumaßnahme (d) – „Die Parkplätze, welche sich im Überflutungsbereich befinden, werden durch eine Überschwemmung nicht geschädigt. Der Neubau reicht nicht bis in das Überflutungsgebiet, eine angepasste Baumaßnahme ist somit nicht notwendig.“

Legend:

- Maximale Ausdehnung HQ100 (Wasserstand 34,59 m NN)
- - - Senke (Geländehöhe kleiner 34,59 m NN)

Dementsprechend wird durch die Planung der Hochwasserschutz der Ilmenau nicht beeinträchtigt und auch die geplante Bebauung ist nicht durch eine Überschwemmung gefährdet. Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Veränderungen in Bezug auf Gewässer und Oberflächenwasser ergeben. Mit einer Entsiegelung ist nicht zu rechnen.

2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Großklima – Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen¹⁶ stellt heraus, dass die vorliegende klimaökologische Region im Kreisgebiet der „Geest- und Bördebereich“ ist. Dieser ist durch einen relativ hohen Austausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet. Durch diese Austauschbedingungen treten in größeren Siedlungsräumen und bei bedeutenden Emittenten wie bspw. stark befahrenen Straßen oder Industriebetrieben klima- und immissionsökologische Belastungssituationen auf.

Während die Westhälfte des Landkreises durch das atlantische Klima beeinflusst wird, wird der östliche Teil zunehmend von kontinentalerem Klima geprägt. Damit nehmen die Niederschläge von Ost nach West tendenziell zu. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rd. 630 mm. Die klimatische Wasserbilanz ergibt einen Wasserüberschuss von bis zu 80 mm im Jahr, die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9 °C¹⁷.

Kleinklima – Im Plangebiet wird die lufthygienische Situation – wie auch die weitere Bebauung entlang der *Lüneburger Straße* – als belastet identifiziert. Östlich an das Plangebiet angrenzend sind nur geringe Belastungen vorherrschend. Hier besteht auch ein Kaltluftentstehungsgebiet.¹⁸

Vorbelastung

Durch die innerstädtische Lage angrenzend an eine Straße ist mit einem vergleichsweise hohen Feinstaubanteil infolge des Verkehrs zu rechnen. Zudem beeinflusst die großflächige Versiegelung innerhalb und außerhalb des Plangebietes das Kleinklima.

Auswirkung

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der bestehenden Grünstrukturen entlang der Ilmenau vor. Zudem sind die Flachdachflächen vollständig extensiv zu begrünen. Damit wird die erhebliche Versiegelung im geringen Maße abgemildert – auch gegenüber dem derzeitigen Zustand – was sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität des Gebietes auswirkt.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen absehbar.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zugeordnet. Dort liegt es in der naturräumlichen Einheit „Uelzener Becken“.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird im Landschaftsplan als städtischer Siedlungsraum bewertet.¹⁹ Aspekte des Landschaftsbildes sind aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Uelzen nicht vordergründig relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes in der Begründung erfasst.

Vorbelastung

Aufgrund der innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bebauung mit zum Teil erheblichen Versiegelungen sowie der in der Umgebung befindlichen zum Teil stark befahrenen Straßen, ist das Gebiet erheblich vorbelastet.

Auswirkungen

Da das Gebiet bereits heute bebaut und stark versiegelt ist, ist mit keiner Verschlechterung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind ebenfalls keine Veränderungen absehbar.

2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Bestand

Empfindliche Nutzungen – Im Plangebiet besteht ein Lebensmitteldiscounter, der keine besonderen Schutzbedürfnisse besitzt. Im Obergeschoss des geplanten Gebäudes sind jedoch Wohnnutzungen vorgesehen und in der Nachbarschaft des Discounters befinden sich ebenfalls Wohngebäude, die die Einhaltung hoher Schutzbedürfnisse erfordern.

16 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)

17 NIBIS Kartenserver, Klima

18 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)

19 Stadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen (November 1998)

Lärmerzeugende Nutzungen – Vom Plangebiet selbst gehen durch die bestehende und geplante Nutzung Immissionen in Form von Lärm aus. Durch die Anlieferung sowie die Verkehrsbewegungen auf den Zufahrten, Stellplätzen und Verkehrsflächen entstehen Beeinträchtigungen für die umgebenden Nutzungen.

Lichterzeugenden Nutzungen – Üblicherweise werden insbesondere die Parkplatzflächen von Lebensmitteldiscountern vollständig ausgeleuchtet, was wiederum durch Blendung und Anstrahlung zu Störungen auf den durch Wohngebäude bebauten Nachbargrundstücken führen kann.

Vorbelastung

Neben den Lärmbelastungen aus dem Plangebiet, entstehen auch in der Umgebung durch die angrenzende Straße Lärmimmissionen.

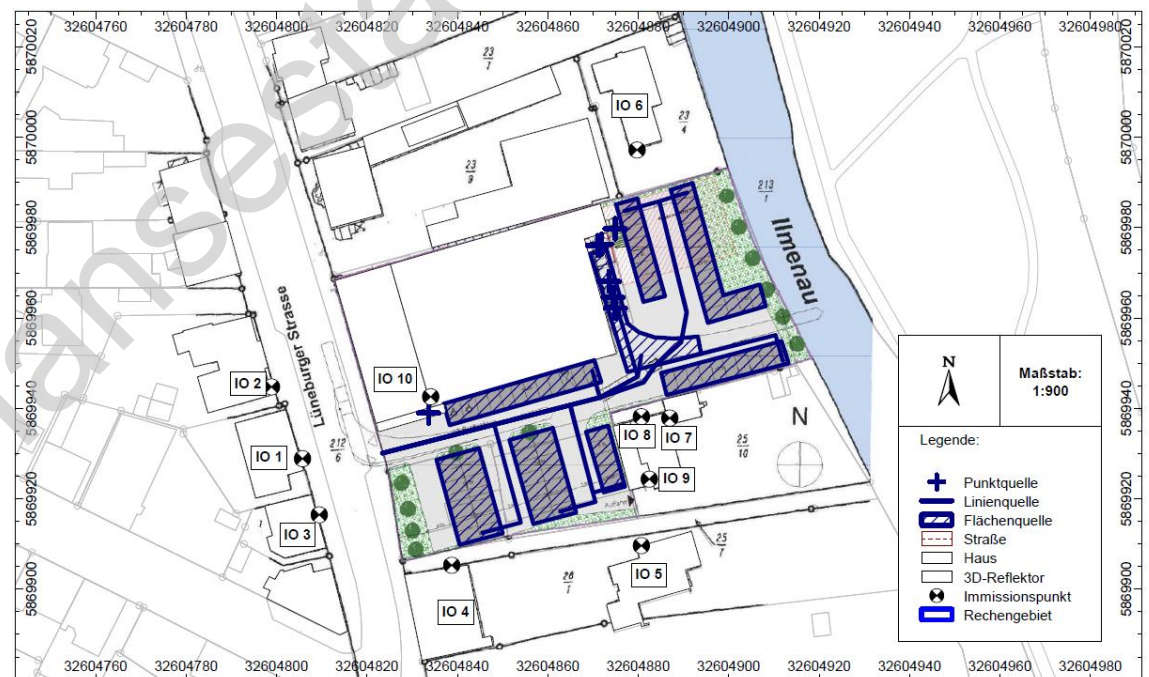
Auswirkungen

Lärmimmissionen Lebensmitteldiscounter – Durch den Neubau des Lebensmitteldiscounters können Lärmimmissionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen führen. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten²⁰ für den Bebauungsplan in Auftrag gegeben, welches im Folgenden wiedergegeben wird.

Die Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden müssen eingehalten werden. In Mischgebieten sind tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Daneben gibt auch die DIN 18005 Orientierungswerte vor, die eingehalten werden sollten. Dabei wird in Mischgebieten tags ebenfalls von 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) (Verkehrslärm) bzw. 45 dB(A) (Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm) ausgegangen.

Für die Beurteilung der Lärmsituation durch das geplante Vorhaben wurden zehn Immissionsorte in der Nachbarschaft festgesetzt. Gemäß TA Lärm, Anhang 1, Nr. 1.3 wurden die Immissionsorte in 0,5 m Abstand vor der Mitte des jeweils meistbetroffenen Fensters festgelegt.

Abb 8 Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen



Daneben wurden für die Berechnung einige Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- Anlieferungen per Lkw und der Presseartikel finden nur in der Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr statt,
- Überdachung der Einkaufswagensammelstelle,

- Anlieferung im Osten des Gebäudes mit einer Vorsatzschleuse mit Innenrampe und Torabdichtung.

Von den umgebenden Nutzungen (u.a. Bioladen, Elektroladen, Nachhilfestudio) ist mit keinen relevanten Vorbelastungen an den bestimmten Immissionsorten zu rechnen.

Für die Berechnungen wird von ca. 625 Kunden ausgegangen, die während der Öffnungszeiten den Markt mit dem Pkw anfahren. Demnach werden 1.250 Pkw-Bewegungen zwischen 07:00 und 21:00 erwartet, von denen angenommen wird, dass 10 Kunden 10 Minuten vor der Öffnungszeit auf das Betriebsgelände fahren bzw. es verlassen. Über den übrigen Zeitraum wird eine Gleichverteilung angenommen. Für die Bewegungen der Einkaufswagen (EKW) wird davon ausgegangen, dass ca. 50 % aller Kunden einen Einkaufswagen nutzt.

Folgende Bewegungen und Einwirkzeiten werden der Berechnung zugrunde gelegt:

Abb 9 Bewegungen und Einwirkzeiten der Schallquellen

Schallquelle	Bewegungen / Einwirkzeiten			
	06:00 – 07:00	07:00 – 20:00	20:00 – 22:00	ung. Nachtstd.
Pkw-Parken, auf den Stellplätzen	10 Bew.*	1.151 Bew.	89 Bew.	
Pkw-Fahren, auf den Stellplätzen	10 Bew.	1.151 Bew.	89 Bew.	
EKW-Sammelstellen auf dem Parkplatz	5 Bew.	1.156 Bew.	89 Bew.	
Lkw-Parken (Lieferverkehr)	6 Bew.			
Lkw-Fahren (Lieferverkehr)	6 Bew.			
Lkw-Kühlaggregat (Lieferverkehr)	15 Min			
Lkw-Rangieren (Lieferverkehr)	12 Min			
Sprinter-Parken (Lieferverkehr)	2 Bew.			
Sprinter-Fahren (Lieferverkehr)	2 Bew.			
Ladetätigkeiten Handgabelhubwagen	50 Bew.			
Ladetätigkeiten Rollcontainer	12 Bew.			
Wärmeverbundanlage für Kühltechnik	1 Std	13 Std	2 Std	1 Std

* eine Bewegung ist eine An- oder Abfahrt, bzw. ein Einpark- oder Ausparkvorgang

„Die Berechnungen ergaben, dass tagsüber der Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 um mindestens 10 dB unterschritten wird. Somit liegen diese Immissionsorte nach TA Lärm tags außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Vorhabens. An den Immissionsorten IO 5 – IO 7, IO 9 und IO 10 wird der Immissionsrichtwert für die Tageszeit um mindestens 6 dB unterschritten. Damit sind die Geräuschimmissionen an diesen Immissionsorten tagsüber im Sinne der TA Lärm nicht relevant. An den Immissionsorten IO 3, IO 4 und IO 8 wird der Immissionsrichtwert eingehalten bzw. unterschritten.“

Nachts wird der Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten bis auf IO 6 um mindestens 10 dB durch den Beurteilungspegel des Aldi-Marktes unterschritten. Somit liegen die Immissionsorte nach TA Lärm nachts außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Vorhabens. AN IO 6 wird der Immissionsrichtwert durch den Beurteilungspegel eingehalten bzw. unterschritten.“

Abb 10 Mathematisch gerundete Beurteilungspegel

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tageszeit	Nachtzeit	Tageszeit	Nachtzeit
IO 1	49	14	60	45
IO 2	46	13	60	45
IO 3	56	11	60	45
IO 4	58	18	60	45
IO 5	54	25	60	45
IO 6	53	41	60	45
IO 7	53	32	60	45
IO 8	58	31	60	45
IO 9	54	18	60	45
IO 10	54	18	60	45

Daneben wurde das Auftreten einzelner, kurzzeitiger Geräuschspitzen geprüft. Auch hier ist an keinem Ort eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm zu erwarten. Ebenfalls schädliche, tieffrequente Geräuschimmissionen können ausgeschlossen werden.

Damit sind ausgehend von dem geplanten Lebensmitteldiscounter keine Beeinträchtigungen für die umgebenden Wohnnutzungen zu erwarten.

Lärmimmissionen Verkehr – Durch die angrenzende *Lüneburger Straße* können Lärmimmissionen für die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet entstehen. In dem schalltechnischen Gutachten²¹ wird auch dies geprüft.

Für die Berechnungen werden die Verkehrszahlen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Hansestadt Uelzen für 2025 verwendet und aufgearbeitet.

Abb 11 Eingangsdaten für die Berechnung des Straßenverkehrs

Straßenabschnitt	M _t in Kfz/h	M _n in Kfz/h	p _t in %	p _n in %	V _{pkw,zul.} in km/h	V _{lkw,zul.} in km/h	Straßenoberfläche
Lüneburger Straße	660	121	2	2	50	50	n. geriff. Gussasphalt

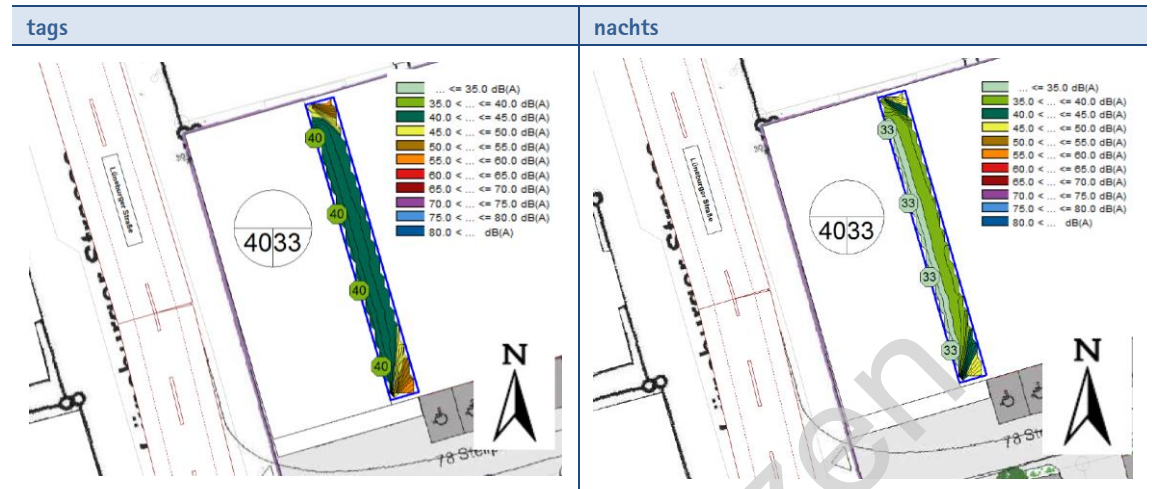
Folgende Grenz- und Orientierungswerte müssen bzw. sollten dabei eingehalten werden:

Abb 12 Grenz- und Orientierungswerte

	tags	nachts
Orientierungswert DIN 18005	60 dB(A) für MI	50 dB(A) für MI
Grenzwert 16. BImSchV	64 dB(A) für MI	54 dB(A) für MI
Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung	70 dB(A) gebietsunabhängig	60 dB(A) gebietsunabhängig

Die Berechnungen zeigen, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Tagsüber werden an der östlichen Gebäudeseite Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) und nachts von maximal 33 dB(A) erwartet. In den Bereichen der vorgesehenen Terrassen ergeben sich größtenteils Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) (tags) bzw. 37 dB(A) (nachts) und in den nicht durch das Gebäude abgeschirmten Bereichen von bis zu 58 dB(A) (tags) bzw. 50 dB(A) (nachts).

Abb 13 Gebäudelärmkarte und Raster für den Straßenverkehrslärm an der geplanten Wohnbebauung in der Tag- und in der Nachtzeit



Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Lichtimmissionen – Um Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen zu verhindern wird über den Bebauungsplan die Außenbeleuchtung beschränkt. Außenleuchten, die in direkter Sichtverbindung zu Nachbargrundstücken stehen, sind mit auf die Grundstücksgrenzen ausgerichteten Blenden zu versehen, sodass Ausstrahlungen auf Nachbargrundstücke vermieden werden. Eine direkte Ausstrahlung auf Nachbargrundstücke ist unzulässig. Daneben wird eine Beleuchtung der Parkplatzflächen in den Nachtstunden (22.00 bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch Licht auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen. Die derzeitigen Belastungen bleiben bestehen, aber auch eine Ausweitung ist nicht zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt. Ein Vorkommen von archäologischen Funden unterhalb der Geländeoberfläche ist aber nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei vergangenen Baumaßnahmen traten keine Zufallsfunde oder Hinweise auf. Trotzdem sind Funde möglich und müssen im Falle eines Eintretens bei der zuständigen Behörde gemeldet werden.

In der näheren Umgebung bestehen in der *Lüneburger Straße* allerdings einige Baudenkmale. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigungen für das Denkmal eintreten (§ 8 NDSchG).

Vorbelastung

Es bestehen keine besonderen Vorbelastungen.

Auswirkung

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Erdarbeiten mögliche Fundstellen zu Tage treten. Alle Funde sind jedoch meldepflichtig und insoweit wird hier den Belangen der archäologischen Denkmalpflege Rechnung getragen.

Zum Schutz der Baudenkmale werden einige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in die Planung mit aufgenommen. Die Baudenkmale wurden, wie auch die übrigen Gebäude in der näheren Umgebung des Plangebietes, vorwiegend in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise errichtet. Lebensmitteldiscounter werden klassisch eingeschossig errichtet. Diese Bauweise fügt sich, insbesondere im Hinblick auf das gegenüberliegende denkmalgeschützte Gebäude, nicht in das umgebene Ortsbild ein. Dementsprechend wird wie im derzeit gültigen Bebauungsplan in einer Tiefe von 20 m entlang der Lüneburger Straße eine mindestens zwei- und höchstens dreigeschossige Bebauung vorgeschrieben, in dessen Obergeschossen nur Wohnnutzungen zulässig sind.

Durch den Abriss des im Süden des Plangebietes bestehenden Gebäudes und der Nutzung der Fläche für die notwendigen Stellplatzflächen des Discounters wird die annähernd geschlossene Bebauung unterbrochen. Aus diesem Grund wird eine 3 m breite Fläche entlang der Lüneburger Straße für die

Anpflanzung einer Hecke in einer Mindesthöhe von 0,8m bis 1,0 m festgesetzt. Diese soll die Lücke optisch schließen und die Einsehbarkeit der großflächigen Stellplatzflächen verringern.

Daneben sind Vorgaben zur Anbringung von Werbeanlagen vorgesehen. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind freistehende Werbeeinrichtungen nicht zulässig, da sie zu optischen Störungen führen können. Werbeanlagen dürfen ausschließlich an den Fassaden von Gebäuden (parallel angeordnet) vorgesehen werden. Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind nur ausnahmsweise und begrenzt zulässig. Daneben wird die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ausgeschlossen.

Dementsprechend sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Null-Variante

Keine Veränderungen.

2.2 Fachpläne

Aussagen von Fachpläne stehen der Planung nicht entgegen. Durch die Planung werden keine geschützten Gebiete oder Strukturen beeinträchtigt oder gefährdet. Auch eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt.

Natura 2000

Östlich an das Plangebiet angrenzend besteht ein FFH-Gebiet. Wie in Kapitel 2.1.1 und 2.1.2 dargelegt, sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Sonstige Fachplanungen

Der aktuelle Landschaftsrahmenplan ist aus dem Jahr 2012. Die Ziele des Landschaftsrahmenplans stehen der Planung nicht entgegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).

Erhaltung der Luftqualität

Für die Hansestadt Uelzen liegen keine Luftreinhaltepläne vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB). Der Bebauungsplan wird auch keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität führen wird.

2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Emissionen und Abfälle

Die möglicherweise im sonstigen Sondergebiet zukünftig anfallenden gewerblichen Abfälle müssen vom Handelsbetrieb getrennt gesammelt und dem Wertstoffrecycling bzw. der Restmüllentsorgung zugeführt werden. Emissionen können durch die Planung in Form von Lärm auftreten. Durch geeignete Maßnahmen könne jedoch Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen verhindert bzw. vermindert werden (siehe Kapitel 2.1.8) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).

Nutzung regenerativer Energien

Im Bebauungsplan wird durch eine örtliche Bauvorschrift bestimmt, dass Dachflächen zu 50% für die Gewinnung von Solarenergie zu nutzen sind, ausgenommen solche, die der Belichtung dienen. Damit wird der weitere Ausbau von erneuerbaren Energien in des Hansestadt Uelzen gefördert. Zudem eignen sich gerade die großen Dachflächen von Lebensmittelmärkten für eine solche Nutzung. Zudem ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. In Bezug auf die Nutzung von regenerativen Energien sowie die Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Risiko für Unfälle

Mit der Festsetzung von einem sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ für einen Lebensmittel-discounter mit einer Wohnbebauung werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Bebauungsplan werden keine gesonderten Regelungen zu den einzusetzenden Techniken und Stoffen getroffen. Im Neubaustandard ist von der Anwendung zeitgemäßer technischer Standards und Materialien auszugehen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b-hh).

2.4 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein komplexes Wirkungsgefüge. Eine detaillierte Untersuchung der Wechselwirkungen ist nicht erforderlich. Die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter ist als ausreichend zu betrachten, da eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch zusätzliche Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten ist.

Abb 14 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	Keine wesentlichen Veränderungen.	o
Tiere	Keine wesentlichen Veränderungen.	o
Fläche	Keine wesentlichen Veränderungen.	o
Boden	Keine wesentlichen Veränderungen.	o
Wasser	Keine zusätzliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts.	o
Luft und Klima	Keine erheblichen Auswirkungen auf das örtliche Klima.	-
Landschaftsbild	Keine Verschlechterungen.	-
Mensch	Teilweise für Anwohner Auswirkungen (Lärm), denen jedoch durch verschiedene Maßnahmen begegnet wird.	o
Kultur-/Sachgüter	Keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.	-
Negativ:	ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich	
Positiv:	●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich	

Benachbarte Plan-
gebiete

Es bestehen im Umfeld keine Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen sind. Es kommt daher nicht zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-ff).

Klimawandel

Das Planvorhaben lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels erkennen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-gg).

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB)

3.1 Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2d)

Der im Plangebiet vorhandene Lebensmitteldiscounter möchte seine Verkaufsfläche vergrößern und seinen Markt nach modernen Ansprüchen gestalten. Dazu soll das bestehende Gebäude abgerissen und durch einen Neubau mit zusätzlicher Wohnbebauung ersetzt werden. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die Entwicklung einer Baufläche an anderer Stelle des Stadtgebiets wären in jedem Fall ähnlich und vermutlich sogar noch höher, da das Plangebiet bereits heute erheblich vorbelastet ist.

3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)

Vermeidung

Es ist städtebauliches Ziel der Hansestadt Uelzen auch zukünftig Standortsicherheit für die Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten sowie zusätzlich Wohnungen zu schaffen. Der Standort verfügt über eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Umfeld. Eine Stärkung des Nahversorgungsbetriebes durch Anpassung an eine zukunftsfähige Verkaufsflächenausstattung ist daher zu empfehlen.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffs ist zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Hansestadt nicht möglich. Es stehen innerhalb des Stadtgebiets keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung.

Minimierung

Folgende Maßnahmen im Gebiet minimieren die Umweltwirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter:

Abb 15 Übersicht der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme
Pflanzen	- Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Gebot zur Flachdachbegrünung
Tiere	- Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Zeiten (Bruträume) - Überprüfung von Bäumen, Hecke vor Fäll-/Beschnittmaßnahmen (Vögel) - Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Anlage einer Pufferfläche zur Ilmenau - Insektenfreundliche Beleuchtung
Fläche	- Nutzung einer bereits stark versiegelten Fläche
Boden	- Nutzung einer bereits stark versiegelten Fläche
Wasser	- Gebot zur Flachdachbegrünung
Luft / Klima	- Nutzung neuester energetischer Baustandards - Evtl. Einsatz regenerativer Energien (Solar)
Landschaftsbild	- Keine erforderlich
Mensch	- Maßnahmen gegen Lichtimmissionen
Kultur-/ Sachgut	- Keine erforderlich

3.3 Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 2c)

Ausgleich / Ersatz

Um die Auswirkungen der Planung und den damit verbundenen evtl. notwendigen Kompensationsbedarf zu ermitteln, wird eine Bilanzierung durchgeführt. Zur Bilanzierung wurde das niedersächsische Städtetagsmodell aus dem Jahr 2013 angewandt.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Eingriffsumfangs ist zwischen der Flächennutzungsplan- und der Bebauungsplanebene zu unterscheiden.

Ebene des Flächennutzungsplanes

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich weder ein Defizit noch ein Überschuss (siehe nachfolgende Abb 16–Abb 18). Die Bilanz ist ausgeglichen.

Abb 16 Ebene des Flächennutzungsplanes – Biotoptypen und Wertpunkte vor städtebaulicher Planung

Biotoptypen derzeit – Bestand	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m²	Wertpunkte
Gemischte Baufläche (5.340 m²)				
- Max. Versiegelung – 80 % (durch Überschreitung)	X	0	4.727	0
- Unversiegelt – 20 %	PZA	1	1.068	1.068
Summe Bestand			5.340	1.068

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb 17 Ebene des Flächennutzungsplanes – Biotoptypen und Wertpunkte nach städtebaulicher Planung

Biotoptypen nach Planung	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m²	Wertpunkte
Sonderbaufläche (5.340 m²)				
- Max. Versiegelung – 80 %	X	0	4.727	0
- Unversiegelt – 20 %	PZA	1	1.068	1.068
Summe Bestand			5.340	1.068

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb 18 Saldo der Bewertung

Ebene des Flächennutzungsplanes	Wertpunkte
Vor der Planung	1.068
Nach der Planung	1.068
Saldo	0

Ebene der Bebauungsplanung

Auf Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich, unter Annahme der im Plan getroffenen baurechtlichen Festsetzungen ein Defizit (siehe die nachfolgenden Abb 19–Abb 21).

Abb 19 Ebene des Bebauungsplanes – Biotoptypen und Wertpunkte vor geplantem Baurecht

Biotoptypen derzeit – Bestand	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m²	Wertpunkte
Mischgebiet (MI) (4.940 m²) - Versiegelt, GRZ 0,6 (mit Überschreitung 0,8) = 80% - Unversiegelte Bereiche, Grünflächen	X	0	3.952	0
Straße	PZA	1	988	988
	OVS	0	1.160	0
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	HSE	3	390	1.170
Summe Bestand			6.490	2.158

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb 20 Ebene des Bebauungsplanes – Biotoptypen und Wertpunkte nach geplantem Baurecht

Biotoptypen nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m²	Wertpunkte
Sonstiges Sondergebiet (SO) (5.010 m²) - Versiegelt, GRZ 0,9 = 90% - Unversiegelte Bereiche, Zierhecke, Grünflächen	X PZA	0 1	4.509 501	0 501
Private Grünfläche / Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	HSE/UFZ	3	320	960
Straße	OVS	0	1.160	0
Summe Bestand			6.490	1.461

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb 21 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	2.158
Nach der Planung	1.461
Saldo	-697

Durch die Planung verbleibt ein rechnerisches Defizit von 697 Wertpunkten.

Kompensation

Die Hansestadt setzt zum Ausgleich dieses geringfügigen rechnerischen Defizites fest, dass Flachdächer vollständig zu begrünen sind. Es ist somit zu erwarten, dass auf den Flachdächern rd. 1.100 m² Dachbegrünung im Plangebiet entstehen werden, unter Berücksichtigung nicht begrünbarer Belichtungen und technischer Anlagen. Die mit einer Begrünung in entsprechendem Umfang einhergehenden positiven Wirkungen für den Wasserhaushalt, das Mikroklima und Flora und Fauna sind geeignet, das errechnete geringfügige Defizit qualitativ auszugleichen.

4 Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3)

4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3a)

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort. Lücken der Kenntnislage,

die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3b)

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind nicht erforderlich. Ggf. ist vor Beginn von Rückschnitt- oder Entfernungsmaßnahmen von Gehölzen fachkundig zu prüfen, dass keine Brut- bzw. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten (Vogelarten, Fledermäuse) erheblich gestört, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des ordnungsgemäßen Verwaltungshandelns von der Hansestadt überwacht, ebenso wie eine jährlich wiederkehrende Schau der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich, um den Eintritt erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen kontrollieren und ggf. entgegenwirken zu können.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c)

Mit den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes und der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans werden Umweltwirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt und den Boden ausgelöst. Das Plangebiet wird bereits durch einen Lebensmitteldiscounter genutzt und ist dementsprechend stark versiegelt (durch den Markt sowie die dazugehörigen Stellplätze). Es besitzt keine größeren Wertigkeiten für die verschiedenen Schutzgüter. Auch auf die angrenzenden wertvollen Strukturen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3d)

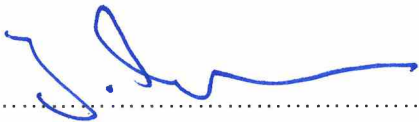
Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

- BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung (Juli 2012)
- Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen (November 1998)
- Ina Lindemann: Bebauungsplan Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“ der Stadt Uelzen, Gutachten zur FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung; 27.10.2022
- IGU Ingenieurgesellschaft: Hydrogeologisches Gutachten zum Abriss und Neubau eines ALDI-Marktes in Uelzen Lüneburger Straße 52-54, Projekt-Nr. 3520034, 18.08.2020
- IGU Ingenieurgesellschaft: Kurzstellungnahme zu Auswirkungen auf den Hochwasserschutz durch einen geplanten Neubau des Aldi-Markts in der Lüneburger Straße 52-54, 10.11.2020
- Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (2019)
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)
- T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Um- und Anbau einer Aldi-Marktes mit Wohnbebauung in der Lüneburger Straße 52 Uelzen, 23.05.2019
- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Die Planung wurde ausgearbeitet von der P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, im Einvernehmen mit der Hansestadt Uelzen.

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 diesen Umweltbericht beschlossen.

Uelzen, den 03.08.2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Bürgermeister

Hansestadt Uelzen